



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Badpensionat Öland



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Badpensionat Öland med säte i Mörbylånga Kommun org.nr. 769638-9365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörbylånga 11:37		2021

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Mörbylånga 11:37 i Mörbylånga Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
Totalt 16 objekt		894

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Markus Åkerblom	Ordförande	2023-06-28
Jan Berglund	Ledamot	2022-10-06
Ann-Sofie Silva	Ledamot	2023-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Åkerblom och Jan Berglund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Markus Åkerblom och Jan Berglund, två i förening.

Revisorer har varit: Yngve Liljegren vald av föreningen.



Valberedning har varit: Ingen valberedning finns - ett gemensamt ansvar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20. På stämman deltog 15 medlemmar.

I samband med föreningsstämman hölls en städdag som avslutades med smörgåstårta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +6% samt det fasta tillägget med +100 kr/mån per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

Då slutbesiktning som skedde vid överlämnandet av bostadsrättsföreningen till de boende visade sig inte vara fullt ut komplett så genomfördes under året en garantibesiktning. Under hösten har man justerat de fel och brister som där uppkom och det arbetet har fortgått över årsskiftet och väntas bli klart under tidig vår 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningens byggnad gjordes om till nyproduktionsstandard i samband med föreningens grundande så har inga övriga större åtgärder genomförts sedan dess förutom en garantibesiktning med tillhörande åtgärdanden.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av ökade ränte- och avskrivningskostnader. Hänsyn till detta har delvis tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 6 % samt det fasta tillägget har justerats med 100 kr/mån fr o m 2024-01-01. Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten. I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2024 så finns behov om ytterligare avgiftsjustering för att balansera resultatet över tid. Successiv höjning kommer att ske kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	104	28	12
Skuldsättning, kr/kvm	9 212	9 307	9 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 212	9 307	9 402
Räntekänslighet, %	10	13	27
Energikostnad, kr/kvm	229	299	116
Årsavgifter, kr/kvm	918	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	87	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 191	831	370
Nettoomsättning, tkr	998	701	331
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	-212	-66
Soliditet, %	62	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 ingår IMD el och kabel tv/bredband i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 326 000	0	0	14 326 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	177 760	0	15 447	193 207
S:a bundet eget kapital, kr	14 503 760	0	15 447	14 519 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-102 259	-212 365	-15 447	-330 071
Årets resultat, kr	-212 365	212 365	-98 315	-98 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-314 624	0	-113 762	-428 386
S:a eget kapital, kr	14 189 136	0	-98 315	14 090 821

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 760 kr samt ianspråktagande skett med 20 313 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-314 624
Årets resultat, kr	-98 315
Reservation till underhållsfond, kr	-35 760
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 313
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-428 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-428 386

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	998 358	700 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 800	41 969
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 065 158	742 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-397 999	-462 256
Underhåll enligt plan	Not 5	-20 313	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-173 969	-83 911
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 553	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-237 713	-237 713
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-832 547	-783 879
RÖRELSERESULTAT		232 611	-40 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		215	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 141	-171 448
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-330 926	-171 448
ÅRETS RESULTAT		-98 315	-212 365

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 356 851	22 594 564
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 356 851	22 594 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	25 000	25 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		22 381 851	22 619 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 728	0
Avräkningskonto HSB		215 014	228 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	46	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 046	20 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		314 834	248 622
Summa omsättningstillgångar		314 834	248 622
SUMMA TILLGÅNGAR		22 696 685	22 868 186

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 326 000	14 326 000
Fond för yttre underhåll	193 207	177 760
Summa bundet eget kapital	14 519 207	14 503 760
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-330 071	-102 259
Årets resultat	-98 315	-212 365
Summa ansamlad förlust	-428 386	-314 624
Summa eget kapital	14 090 821	14 189 136
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 923 750	0
Summa långfristiga skulder	3 923 750	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 312 000	8 320 750
Leverantörsskulder	85 834	57 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 183 550	183 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 100 730	117 540
Summa kortfristiga skulder	4 682 114	8 679 050
Summa skulder	8 605 864	8 679 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 696 685	22 868 186

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 611	-40 917
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 713	237 713
	<u>470 324</u>	<u>196 796</u>
Erhållen ränta	215	0
Erlagd ränta	-330 781	-171 358
Övriga poster	-360	-90
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>139 398</u>	<u>25 348</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 555	-7 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 814	40 802
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>71 657</u>	<u>58 575</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-85 000	-85 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-85 000</u>	<u>-85 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 343	-26 425
Likvida medel vid årets början	228 357	254 782
Likvida medel vid årets slut	<u>215 014</u>	<u>228 357</u>
	-13 343	-26 425

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	820 585	649 306
Hysesintäkt övrigt	4 400	2 200
Konsumtionsavgift el	0	35 088
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 878	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	165 495	14 400
	998 358	700 994
* 2023 ingår IMD el med 35 677 kr och kabel tv/bredband med 57 600 kr i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	41 969
Elstöd	66 800	0
	66 800	41 969
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 810	-30 235
El	-139 291	-228 600
Vatten	-65 231	-38 788
Renhållning	-16 308	-15 371
TV, bredband, iptelefoni	-43 036	-42 479
Obligatoriska besiktningar	-38 006	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 325	0
Förvaltningskostnader	-69 165	-93 215
Försäkringar	-13 882	-10 964
Övriga driftskostnader	-1 945	-2 603
	-397 999	-462 256
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt (Fågelskyddsnät)	-20 313	0
	-20 313	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-35 990	-46 898
Kostnader överlåtelse och panter	-8 402	0
Föreningsverksamhet	-2 029	-1 285
Kontorsutrustning och -material	0	-2 025
Konsulter *	-125 908	0
Förbrukningsinventarier	0	-23 855
Samfällighets- och gemensamanläggning	-1 640	-3 275
Arrende, hyra, leasing	0	-6 572
	-173 969	-83 911
* 2023 har vidarefakturerings skett av besiktningkostnader.		
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga personalkostnader (bilersättning)	-2 553	0
	-2 553	0
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-237 713	-237 713
	-237 713	-237 713

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141.

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 266 375	16 266 375
Ingående anskaffningsvärde mark	6 643 000	6 643 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 909 375	22 909 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-314 811	-77 098
Årets avskrivningar byggnader	-237 713	-237 713
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-552 524	-314 811

Utgående redovisat värde	22 356 851	22 594 564
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	15 713 851	15 951 564
Redovisade värden mark	6 643 000	6 643 000

Fastighetsbeteckning: Mörbylånga 11:37

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	12 110 000	1 340 000	13 450 000	11 979 000
		12 110 000	1 340 000	13 450 000	11 979 000

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier i Nima Fastigheter AB	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	46	0
	46	0

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 046	20 265
	51 046	20 265

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ölands bank AB		4,00%	2028-02-15	4 008 750	85 000
Ölands bank AB		4,80%	2024-02-15	4 227 000	0
				8 235 750	85 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 008 750
Nästa års amortering av långfristig skuld					85 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 227 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 312 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					340 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 810 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	183 550	183 550
	183 550	183 550

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 953	37 815
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 777	79 725
	100 730	117 540

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Markus Åkerblom

.....
Jan Berglund

.....
Ann-Sofie Silva

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Yngve Liljegren
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Badpensionat Öland

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Undertecknad, som valts till revisor för Brf Badpensionat Öland, har reviderat årsredovisningen för Brf Badpensionat Öland för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Badpensionat Ölands finansiella ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört mitt uppdrag enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision - som utförts enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer - alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet, om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Badpensionat Öland för år 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört mitt uppdrag enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Fagersta den dag som framgår av min digitala signatur

Yngve Lilljegen

Förtroendevald revisor.

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS ÅKERBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:36:30



ANN-SOFIE SILVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:31:03



JAN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:11:07



YNGVE LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:15:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:17:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.